



| | |
|--|--------------------------------|
| Endring av reguleringsplan for fritidsbebyggelse Ytstebrød gnr. 1, bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl. Reguleringsbestemmelser | Planid: 2006 0012-03 |
| Vedtatt av Eigersund kommunestyre den 00.00.2023 | |
| Revisjoner: | |

Dato: 24.02.2023

§1 Planens hensikt

- 1.01 Planens hovedhensikt er å finne mer hensiktsmessig plassering av en del av tomtene i gjeldende plan, samt tilrettelegge for ytterligere 13 tomter for fritidsbebyggelse i tillegg til de 41 ubebygde, nye tomtene i gjeldende plan. Planen skal også tilrettelegge for kjørevei ut i planområdet med tilhørende parkeringsløsninger for nye og eksisterende hytter. Det er 25 eksisterende fritidseiendommer i området, hvorav 23 er bebygget. Eksisterende stier i området er kartlagt og det er innregulert atkomststier fra parkering og frem til hytter uten veitilknytning. Planen tilrettelegger for etablering av to småbåtanlegg basert på ny vurdering av kapasitetsbehov og lokalisering.
- 1.02 Reguleringsplanen erstatter plankart nr 1 i gjeldende plan for Ytstebrød Gnr 1, Bnr 2, 3, 4 m/fl Eigersund (PlanID 2006 0012-02).

§2 Planområdet

- 2.01 Disse bestemmelsene gjelder detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse Ytstebrød gnr. 1, bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl. og det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1500 (A1-format), datert den 11.12.2022.
- 2.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1):**
Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121); *F1-F7, F9-F69*
Fritidsbebyggelse, konsentrert (1122); *F70-F80*
Avløpsanlegg (1542); *VA_A*
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588); *Båt 1-2*
Uteoppholdsareal (1600); *Ute 1-3*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2):**
Kjøreveg (2011); *Vei1-6*
Annen vegg grunn, teknisk anlegg (2018); *AV*
Parkeringsplasser (2082); *P1 – P6*
- Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5):**
Friluftsmål (5130); *Fr, Turvej, Sti1-4, AS-MA*
Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5600); *K1-K4*
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 6):**
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720); *Fr-Sjø1, Fr-Sjø2, FrV*
- 2.03 Det er innenfor planområdet avsatt følgende hensynssoner (PBL § 12-6):
- Faresone:** Flomfare (H320)
Angitt Hensynssone: Bevaring kulturmiljø (H570)
Båndleggingssone: Båndlegging kulturminneloven (H730)
Midlertidig bygge- og anleggsområde

§3 Fellesbestemmelser

- 3.01 Alle nye hytter skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- 3.02 Hyttene i planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning.
- 3.03 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. VA-ledninger og annen nedgravd infrastruktur skal legges i / i tilknytning til veier og stier / turveier. Alle lednings- og kabeltraseer, samt tilhørende installasjoner, skal måles inn og stedfestes med koordinater.
- 3.04 Installasjoner i forbindelse med ledningsnettet og annen infrastruktur skal ha en skånsom plassering i terrenget og en tiltalende utforming som samsvarer med øvrig bebyggelse i planområdet.
- 3.05 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke skal brukes til parkering, vei og byggegrunn tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig utseende innen ett år etter avsluttet anlegg. Revegetering skal skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet. Ved tilsåing skal det benyttes frøblandinger som tradisjonelt er brukt på stedet og som ikke inneholder fremmede eller uønskede arter. Masser og planter som skal nyttes må være godkjent etter krav i "Forskrift om fremmede organismer».
- 3.06 Det skal sikres god drenering for alle byggeområder. Overvann skal i størst mulig grad håndteres med lokal infiltrasjon og fordrøyning.
- 3.07 Dersom det innenfor planområdet gjøres funn av nye automatisk fredede kulturminner skal påbegynte arbeider stanses umiddelbart og Rogaland Fylkeskommune skal varsles for nærmere vurdering / dokumentasjon av funnet, jf Lov om kulturminner §8, 2. ledd.
- 3.08 Steingjerder tillates ikke fjernet. Unntatt fra dette er steingjerde innenfor tomtene F73 og F74, samt for gjennomgang mot nord fra tomtene F77-80 i inntil 1 meter bredde. Steingjerde langs tomtene F77-80 tillates rehabilitert.
- 3.09 Det er ikke tillatt å innføre fremmede arter i planområdet.
- 3.10 Ny leplantning rundt hytter i planområdet er ikke tillatt. Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.
- 3.11 Det kan oppføres mindre konstruksjoner som oppslagstavler og lignende i forbindelse med parkeringsplasser og fellesområder. Slike elementer skal ha et enhetlig uttrykk som i utforming og materialbruk er stedstilpasset og avstemt til bebyggelsen i feltet for øvrig. Flaggstenger innenfor planområdet er ikke tillatt.
- 3.12 I planområdet tillates benyttet bygningsintegrert solpanel med antirefleksbelegg.
- 3.13 Skråningsutslag / fyllingsfot kan gå utover byggegrense og inntil eiendomsgrense. Forstøtningsmur med høyde inntil 1m kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1m fra tomtegrense. Forstøtningsmur skal utføres i naturstein.
- 3.14 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.
- 3.15 Ved fradeling / oppmåling av tomter tillates justering av regulerte tomtegrenser inntil 1m for tilpasning til terrengformasjoner mm.
- 3.16 Vei og opparbeidede stier skal være åpne som gangstier for allmennheten.
- 3.17 Gjerder som er til hinder for den frie ferdsel tillates ikke. Unntatt fra dette er området regulert som konsentrert fritidsbebyggelse (pkt 4.04)
- 3.18 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.
- 3.19 Ved beregning av utnyttelsesgrad for tomter med parkering tillegges 36m² BYA for to biler.

- 3.20 Planert høyde på nye tomter skal være på minst kote 3,0.
- 3.21 Hovedmøneretning skal i hellende terreng ligge parallelt med terrengekotene.
- 3.22 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Hyttene, herunder taktekkingen skal ha farger som glir naturlig inn i landskapet.

§4 Bebyggelse og anlegg

- 4.01 **Frittliggende fritidsbebyggelse, eksisterende; F1-F5, F7, F9-F25.**
Eksisterende bygninger som har fått byggetillatelse fra bygningsmyndigheten inngår i planen. Ved evt. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning som har fått tillatelse fra bygningsmyndigheten skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme bygningshøyde som de eksisterende bygningene.

- 4.02 **Frittliggende fritidsbebyggelse, eksisterende ubebygde tomter F6 og F26**
Innenfor tomt F6 kan oppføres hytte med maks BYA 100m². Takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader. Maks mønehøyde er 5,5m.

Innenfor F26 tillates oppført hytte med T-BRA inntil 60m². Hytte på tomta skal ha saltak med takvinkel inntil 25 grader og med maks gesims- og mønehøyde på hhv 2,5m og 4,0m målt fra ferdig gulv. Ferdig gulv skal ikke ligge mer enn 30cm over gjennomsnittlig terreng.

Hytter skal plasseres slik at fjellsprengning i størst mulig grad unngås. Kjeller eller underetasje er ikke tillatt.

- 4.03 **Frittliggende fritidsbebyggelse, nye hytter; F27-F69**
Det tillates en boenhet pr tomt. Frittliggende boder eller annekst tillates ikke. Yttervegger og terrasser skal ligge innenfor byggegrenser.

Hytter skal plasseres slik at fjellsprengning i størst mulig grad unngås. Kjeller eller underetasje er ikke tillatt.

BYA for hytter nærmere sjøen enn 100m

For hytter på tomtene F28-F32, F38-39 og F54-55 er maks BYA 100m². For hytter på tomtene F33-36, F40 og F52-53 er maks BYA 90m².

BYA for hytter mer enn 100m fra sjøen

For hytter på tomtene F27, F37, F41-51 og F56-69 er maks BYA 130m².

Alle bygninger skal ha saltak og være mønet i lengderetningen. Takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader.

Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Unntatt fra dette er tomtene F33-36, F43-44, F47-49 og F53 som skal ha maks mønehøyde 4,5m. Mønehøyde skal måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Samlet areal på terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20m². Terrassegulv skal ikke noe sted være høyere enn 1,0m over planert terreng langs kanten av terrassen.

En levegg per fritidsbolig med høyde inntil 1,8m og lengde inntil 5m er tillatt innenfor byggegrensene forutsatt at den er forbundet med fritidsboligen.

Hyttene skal utformes slik at de glir estetisk fint inn i terrenget. Til taktekking benyttes takpanner, skifer, tretak eller integrert solpanel. Kledning skal ha tre som dominerende element. Tak, kledning og detaljer skal ha farger som glir naturlig inn i landskapet.

For tomter med kjøreatkomst skal parkering skje innenfor regulert tomtegrense. For hytter uten parkering på egen tomt skal parkering skje på felles parkeringsplasser. Felles parkeringsplasser skal være dimensjonert for 2 biler pr hytte når antall hytter som betjenes er mindre enn 10 og 1,5 bil pr hytte når antall hytter som betjenes er 10 eller flere.

4.04 **Konsentrert fritidsbebyggelse; F70-F80**

På tomtene skal det oppføres bebyggelse som tar utgangspunkt i regionens typologier forbundet med tradisjonell sjønær, konsentrert bebyggelse. Det tillates en boenhet pr tomt.

Hytter skal plasseres slik at fjellsprengning i størst mulig grad unngås. Kjeller eller underetasje er ikke tillatt.

Tomtene skal avgrenses med hvite stakittgjerder med høyde maks. 0,8m eller tørrmur i lokal stein. Beplantning som styrker konseptet og ikke er i strid med § 3.09 (fremmede arter) er tillatt.

Alle tomtene ligger nærmere sjøen enn 100m. Maks BYA for bebyggelse på tomtene er 100m². Maks BYA for hovedbygg er 85m². Frittliggende bod er tillatt innenfor angitt maks BYA for bebyggelse.

Alle bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Maks mønehøyde er 5,5m og maks gesimshøyde er 3,5 m.

Samlet areal på terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20m². Terrassegulv skal ikke noe sted være høyere enn 1,0m over planert terreng langs kanten av terrassen.

En levegg per fritidsbolig med høyde inntil 1,8m og lengde inntil 5m er tillatt innenfor byggegrensene forutsatt at den er forbundet med fritidsboligen.

Bebyggelsen skal ha liggende kledning. Fargevalg fasade er lys og mørk oker, falun rød og hvit. Vinduer skal være hvitmalte med gjennomgående sprosser, iso-spross eller tilsvarende. Taktekke skal være enkeltkrumma teglpanner.

Parkering skjer på felles parkeringsplass (P3). Parkeringsplassen skal ha kapasitet tilsvarende 1,5 biler pr hytte.

4.05 **Uteoppholdsareal (f_Ute1-3).** f_Ute 1 og f_Ute 2 tilrettelegges som felles samlingssteder for all fritidsbebyggelse i feltet. f_Ute1 og f_Ute2 skal anlegges med bord / benker og grillplass. Det kan innenfor områdene også oppføres gapahuk eller grillhytte. Innenfor f_Ute3 skal det settes opp bord / benker. f_Ute1-3 er felles for alle hytter i planområdet. f_Ute3 er også tilgjengelig for allmennheten.

4.06 **Avløpsanlegg (VA_A)** er areal for offentlig avløpsanlegg.

4.07 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.** Innenfor områdene *Båt1* og *Båt2* kan det etableres privat småbåtanlegg m/ tilhørende flytebryggeanlegg og landfester. Bunnfester kan gå utenfor arealet. Anlegg innenfor *Båt1* kan ha inntil 40 båtplasser. Anlegg innenfor *Båt2* kan ha inntil 20 båtplasser.

Anleggene innenfor *Båt1* og *Båt2* opparbeides i samsvar med planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Flytebrygger må tas på land eller på andre måter sikres mot is og lignende i de perioder dette er aktuelt.

Småbåtanlegg skal dimensjoneres av fagkyndig for å tåle påkjenninger fra vind og bølger, samt fra uvanlig lav eller høy vannstand.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.01 **Kjøreveier.** *Vei 1* er offentlig vei og siste del av eksisterende atkomstvei frem til området. *Vei 1* har bredde 3,5m, inkl skuldre. *Vei 2* er felles parsell for eksisterende vei til renseanlegget (VA_A) og ny vei ut i planområdet (*Vei3*) og har bredde 3,5m, inkl skuldre.

Vei 3 er ny atkomstvei videre inn i planområdet. *Vei3* kan stenges med bom for å hindre uønsket kjøring. *Vei4-6* er stikkveier / sideveier til *Vei 3*.

Vei 3-6 skal ha bredde 3,5m, inkl skuldre og ha dekke av mørk grus. *Vei3* skal ikke ha stigning større enn 15%.

5.02 Areal regulert til **annen veggrunn, teknisk anlegg**, omfatter kantareal til vei/parkering, inkl. grøft, fylling og skjæring. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein. Skjæringer i løsmasser og fyllinger skal etter opparbeidelsen dekkes til med jord og tilsås/revegeteres med arter som naturlig forekommer på stedet.

Avkjørsel til tomter som grenser til vei skjer over annen veggrunn på egnet sted langs tomtegrensa.

- 5.03 **Parkeringsplasser (P1 – P6).** P1 er eksisterende parkeringsplass for allmennheten. P2 er eksisterende parkeringsplass og er felles for eksisterende tomter med avtale og tomtene F27-F33. P2 er også gjesteparkering for tomter i planområdet.

P3 har 21 plasser og er felles for tomtene F40, F43-45 og F70-80. P4 har 4 plasser og er felles for tomtene F48 og F49. P5 har 17 plasser og er felles for tomtene F11-18, F54, F55 og F57. P6 har 24 plasser og er felles for tomtene F19-F26 og F61-68.

Infrastruktur for lading av elbil kan etableres i tilknytning til parkeringsområdene.

§6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- 6.01 **Friluftsmål.** Områder regulert for friluftsmål (*Fr*) omfatter rene utmarksområder. Innenfor disse områdene skal naturen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta landskapsverdier, inkludert biologisk mangfold. Eksisterende, naturlig forekommende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal ikke deponeres masser fra utbyggingen eller hageavfall i LNF-områder.

Eksisterende stier / hovedtråkk i området er regulert i 2meter bredde og kan opparbeides innenfor 1meter bredde der dette anses aktuelt eller nødvendig av hensyn til terrengslitasje. Tillatelse til opparbeidelse gjelder ikke deler av traseer som ligger innenfor båndleggingssoner rundt de vernede kulturminnene i planområdet der opparbeidning av stier ikke er tillatt. Det samme gjelder for stier som ligger på fjell i dagen.

Traseer merket AS-MA er atkomststier til nye hytter som kan benyttes som midlertidige anleggsveier i bredde inntil 3,5m i byggefasen. Etter byggefase skal traseen snevres inn til maks 2meter bredde ved at sidekantene jordkles og tilsås.

Trase merket *Turvei* er første del av eksisterende turvei som går videre sørover øst for planområdet.

Sti 1 er del av eksisterende stinett i området og kan opparbeides i 2meter bredde som atkomst til båtanlegget. Bruk av ATV for transport til og fra båtanlegget tillates i traseen.

Sti 2 er regulert trase som kan opparbeides dersom sammenkobling mot turveien øst for planområdet aktualiseres. Traseen kan opparbeides som turvei i 2meter bredde.

Sti3 er koblingssti mellom atkomststien til *F48-49* og *Veis*. Stien kan opparbeides i 1meter bredde.

Sti 4 er sti i retning mot terrenghøyde / turmål umiddelbart vest for planområdet. Stien kan opparbeides i inntil 1meter bredde.

Innenfor friluftsområdene tillates det opparbeidet også andre stier med grus- eller barkdekke som vist på planen. Justering av traseer for å redusere terrenginngrep tillates.

Sti 1 og *Sti 2* skal gruses med mørk grus. For øvrige stier som kan opparbeides skal det benyttes toppdekke, f. eks grus eller bark, som glir naturlig inn i terrenget. Det skal ikke benyttes kvitstein.

Nettstasjon / trafo og installasjoner i tilknytning til VA-anlegg kan etter nærmere vurdering og godkjenning av kommunen plasseres innenfor *Fr*-områder i planen. Plassering skal ikke være i konflikt med natur-, kultur eller landskapsverdier i planområdet.

- 6.02 **Vern av kulturmiljø eller kulturminne.** K1-4 er avgrensede arealer for automatisk fredede kulturminner i planområdet.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 7.01 **Friluftsområder i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,** *Fr-Sjø1* og *Fr-Sjø2* er åpne for allmenn ferdsel og det skal ikke etableres konstruksjoner som hindrer eller begrenser den frie ferdsel.

- 7.02 Inngrep i sjøbunnen skal ikke foretas uten etter tillatelse fra vedkommende myndighet.

§8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- 8.01 **Faresone – flomfare** (H320) er aktsomhetszone for potensiell flomfare fra sjøen. Flomfaren skal hensyntas ved eventuell bebyggelse innenfor sonen.
- 8.02 **Angitt hensynssone_Bevaring kulturmiljø.** Område merket *H570* er områder for *bevaring kulturmiljø*. Hensynssonene omfatter segmenter av gammelt steingjerde. Innenfor hensynssonene skal steingjerdet bevares med unntak av det som fremgår av pkt 3.08.
- 8.04 **Båndleggingszone kulturminneloven** (H730) er restriksjonsområder rundt vernede kulturminner i planområdet. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor hensynssonene. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt og ønskelig. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturvernmyndighetene, jf Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.
- 8.05 **Midlertidig bygge- og anleggsområde** er traseer som kan benyttes som midlertidige anleggsveier i byggefase.

§9 Tilgjengelighet

- 9.01 Det skal i planområdet generelt sikres best mulig tilgjengelighet for alle, herunder forflytningshemmede og orienteringshemmede. Følgende skal legges til grunn:
- Atkomst fra parkeringsplass på tomt og fram til hovedinngang skal for alle tomter der dette er mulig tilfredsstillende prinsipp om tilgjengelighet.
 - Innenfor de begrensninger som det naturlige terrenget representerer skal turveier og stier opparbeides / tilrettelegges slik at de er tilgjengelige for flest mulig brukergrupper.

§10 Rekkefølgebestemmelser

- 10.01 Det kan gis ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for nye fritidsboligheter før interne veier og annen nødvendig teknisk infrastruktur for det tilhørende utbyggingsområdet har fått ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. §27-1.
- 10.02 Det kan ikke gis ferdigattest / brukstillatelse for nye bygninger før det er dokumentert tilstrekkelig forsyning av slukke vann, jf pbl §27-1.
- 10.03 Det kan ikke gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for nye fritidsboligheter før det er etablert godkjent avfallsløsning i tråd med gjeldende renovasjonsnorm.
- 10.04 *Sti 1* og *AS-MA* mellom *Veg3* og *Sti 1* skal være opparbeidet innen det gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse til den 5. nye hytta i planområdet etter planvedtak for denne reguleringsplanen.
- 10.05 *Sti 4* skal være opparbeidet innen det gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse til den 10. nye hytta i planområdet etter planvedtak for denne reguleringsplanen.